

# 再探北京房贷市场：“量价”平稳 未有收紧迹象

## 部分银行抢占市场

自央行、银保监会划定房地产贷款“两道红线”已有月余,2月9日,多家银行的北京地区个贷业务人士对北京商报记者表示,目前所在银行个人房贷正常办理。谈及近期部分城市传出有银行房贷收紧、额度紧张的情况,某股份制银行北京一支行个贷业务负责人对北京商报记者表示,该行一直在正常接单,“我们没有触及监管机构新规划的‘两道红线’,房贷额度充足”。

所谓房地产贷款“两道红线”,即2020年12月31日,央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。该政策将所有银行分档设置房地产贷款占比和个人住房贷款占比两个指标上限,对占比超标的银行设置两年或四年调整过渡期,新规自2021年1月1日起实施。

近期,沪广深多地被曝受房地产贷款“两道红线”影响,部分银行房贷发放放缓甚至有多行出现停贷的情况。从北京地区来看,某银行总行虽已触及房地产贷款“两道红线”,不过该行北京地区个贷业务人员向北京商报记者表示,目前北京房贷没有收紧消息。该行北京地区房贷业务正常办理不需排队,一手房要找开发商、楼盘销售合作的银行,二手房找房产中介,中介都有合作的银行,可以直接帮客户办理。

对此,有业内人士对北京商报记者表示,按揭额度由总行分配给各地分行,总行超越了监管红线,但是部分分行额度还够就不太会受“两道红线”的影响。

但也有部分触及红线的银行北京地区房贷业务同样面临整改压力:“我们行的占比是超标的,北京地区的房贷额度总行一直给得很紧,目前还没有明显收缩的情况,但我听说已经计划要收紧额度了”。某银行工作人员对

新年以来,房地产调控政策密集发布,多地部分房贷收紧、上调利率的消息传出,北京地区银行房贷额度、放款周期、利率是何情况颇受购房者关注。对此,2月9日,北京商报记者调查了解到,目前北京地区银行房贷办理正常,部分银行额度充足,并要求分支机构尽快抢占市场份额;整体北京地区银行房贷放款周期在3个月以内,有银行最快两天即可下款;房贷利率未出现变化,分析人士认为利率暂时不会有所上调。

北京商报记者表示。

值得一提的是,在部分银行整改存量业务的同时也有额度充足的银行趁机抢占市场。某大中型银行北京个贷业务人员给北京商报记者展示的该行2月按揭重点工作提示中提到:“请各机构做好开发商及渠道关系维护,多做业务储备,抢占市场份额及额度。额度政策方面,总行分配按揭额度充足,请各机构梳理现有业务尽快上报、审批、放款,充分利用好现有额度,应放尽放”。

对此,光大银行金融市场部分析师周茂华指出,央行房贷新规设定红线是硬约束,预计后续会强化监管,银行房贷市场将面临结构调整,部分房贷“触红线”的金融机构将面临存量业务压降,这也给部分有额度的金融机构提供了拓展业务的机会。他进一步指出,房地产“稳”是主基调;“两道红线”下商业银行的房贷市场将出现结构性调整,并非同步收缩。

## 最快两天放款

从放款周期来看,因临近春节,银行放款



节奏会有所变化,某银行贷款中介对北京商报记者表示,目前房贷只能申请额度,走流程放款要等年后。同时,北京商报记者采访多位北京地区的银行、房产中介、贷款中介人士了解到,根据客户提供资料情况及银行流程快慢,不同银行放款时间也有所差距,一般而言北京3个月以内可以下款,最快有银行可以两天放款。

上述大中型银行北京个贷业务人员表示,该行放款快慢取决于客户提供资料的完整度,最快的两天可以放款,正常的放款周期需要1到2周。一位城商行北京地区信贷经理也表示,该行房贷办理7-15天下款。另一位某国有大型银行北京地区的个贷业务人员向北京商报记者表示,该行房贷一般2-3个月下款,马上就春节假期了可以年后申请。

“客户通过中介买房或买一手房的开发商会协助办理房贷。一般我们帮客户办房贷

放款时间大约是1-2个月,具体要看各银行。我们合作的银行个人购房贷款都能正常申请,现在快春节了,放款可能会慢点儿,过了年应该就会快点。”北京一位房产中介对北京商报记者如是说。

银行房贷放款流程是何情况,为何银行之间下款时间会有如此差距?周茂华对北京商报记者指出,一般来说,影响银行放款审批时间的因素很多,例如:放贷资金风险、客户资质与信息完善程度、不同银行内部审批流程、银行房贷额度情况以及政策调控等。

上述股份制银行北京一支行个贷业务负责人进一步向北京商报记者介绍,大部分客户审批资料都压在客户经理手里,如果同时给多人办理需要的时间更多,客户经理要写报告和整理资料(整卷)、上报评审(报卷),如果资料不全或评审要求客户提供其他资料,

就都有可能耽误时间:“一级评审觉得没问题了以后,要上贷审会,我们一般一周一次,贷审会小组成员投票通过以后,最后分行领导通过,这才能拿到正式的批贷函或评审意见。最后需要经过面签、录卷、预评审、评审,放款岗最后才能放款。一般的银行差不多1-2个月放款。”

## 房贷利率会否上调

近期,广州等地部分银行房贷按揭利率上调引发市场热议,北京房贷利率是否会有调整颇受购房者关心。

目前北京地区房贷利率标准为,首套房贷款利率在LPR基础上上浮55基点,即5.2%,二套房为上浮105基点,即5.7%。多位国有大行、股份制银行、城商行人士对北京商报记者表示,目前利率未有变化。

对此,中原地产首席分析师张大伟指出,市场成交火热的区域,银行额度不足,有利率上行,这是市场行为。周茂华进一步表示,目前国内房地产市场区域冷热不均,供给结构依然存在,近年局部热点城市也出现过投机炒房的苗头,部分城市通过提升房贷利率,调节供需,提升炒房成本,也有助于稳定市场预期。

在周茂华看来,北京房贷利率是否会上调还是要看市场供需情况,是否是局部过热,是否存在局部投机炒房迹象而定;国内房地产调控因城施策,同时,遏制投机炒房也要平衡好刚需,预计后续房地产可能出现结构房贷利率上浮,局部房地产过热的城市房贷利率存在上浮压力,但去库存压力大的中小城市保持平稳,甚至存在下浮可能。

“北京市场还算平稳,房贷利率暂时不会上调。从各地来看,目前房贷利率基本平稳,有部分城市有轻微上行,但未来平稳仍是主流。”张大伟对北京商报记者如是说。

北京商报记者 孟凡霞 马婧

阳光财富  
点亮美好生活  
温暖科技金融,用智慧绽放精彩

